

ÖCKERÖ BOSTADS AKTIEBOLAG

Ogr.nr 556495-9665

Inkom PRV Bolag

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

2003-04-09

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31.

Verksamhet

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö Kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Öckerö kommunala förvaltnings AB. Detta är bolagets åttonde verksamhetsår.

Framtiden

Öckerö Hamnplan är under utveckling. Bolaget har fått i uppdrag av kommunen att leda denna utveckling. Förslag på detaljplan kommer att tas fram under första halvåret 2003.

Efterfrågan på bostäder inom Öckerö kommun är konstant. Omsättning av lägenheter har minskat kraftigt, vilket medför att planering för att uppföra nya lägenheter prioriteras under 2003.

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har vid bolagsstämman 2002 valt följande till styrelse, revisorer och lekmannarevisorer för år 2002:

Ordinarie ledamöter

Morgan Simonsson, ordf.
Hans Taremark, vice ordf.
Jim Adolfsson
Willy Andersson
Sven-Olof Adolfsson

Ordinarie revisor

Lars Johansson

Lekmannarevisorer

Christer Holmer
Kent Karlsson

Organisationsanslutning

Bolaget är ansluten till följande organisationer:

- SABO; Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- Fastigo; Bostadsföretagens förhandlingsorganisation.

Sammanträden

Bolagets styrelse har haft 7 sammanträden under året.

Öckerö Bostads Aktieföretag

Undertecknad styrelseledamot i

Härmed, att en med denna avskrift likalydande berättelse, om
styrelsens och verkställande direktörens verksamhet under
år 2002, föreläses på ordinarie bolagsstämman den 2003-04-09

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

Försäkring

Bolagets egendom är försäkrad genom avtal med Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Hyresförhandling

Bostadshyror för 2003 blir oförändrade.

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande vinstmedel står:

2002-01-01

2002-12-31

balanserat resultat

15 635 281

årets vinst

65 011**Totalt****15 700 292**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande disponering:

överföring till balanserat resultat

15 700 292**15 700 292**

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret och ställningen per 2002-12-31 hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande noter.

Fotokopierat
med original

Klas Johansson

[Handwritten signature]

Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

RESULTATRÄKNING	Not	2002-01-01 2002-12-31	2001-01-01 2001-12-31
Rörelseintäkter	1		
Hysesintäkter		23 154 850	23 132 367
Övriga rörelseintäkter		276 138	187 338
Summa rörelsens intäkter		23 430 988	23 319 705
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2,3	-5 908 349	-6 652 669
Underhållskostnader		-2 184 301	-1 470 091
Fastighetsskatt	15	-861 883	-770 407
Avskrivningar	4	-2 749 693	-2 682 646
Summa fastighetskostnader		-11 704 226	-11 575 813
Rörelseresultat		11 726 762	11 743 892
Finansiella poster			
Vinst kortfristiga placeringar		123 050	0
Ränteintäkter och liknande intäkter	8	58 100	109 349
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		142 304	92 369
Räntekostnader och liknande kostnader		-10 124 483	-10 205 992
Summa finansiella poster		-9 801 029	-10 004 274
Resultat efter finansiella poster		1 925 733	1 739 618
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		120 756	0
Förändring avskrivning över plan		-1 956 178	-1 725 796
Summa bokslutsdispositioner		-1 835 422	-1 725 796
Resultat före skatt		90 311	13 822
Skatter			
Skatt som belastat årets resultat		-25 300	-5 824
Årets resultat		65 011	7 998



 Först
 godkänt



Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

BALANSRÄKNING	Not	2002-12-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	218 895 248	215 575 396
Inventarier	6	137 751	237 411
Pågående ny- och ombyggnad		1 505 836	791 913
Summa anläggningstillgångar		<u>220 538 835</u>	<u>216 604 720</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar och kundfordringar		718 438	207 169
Skattefordringar		38 033	151 999
Övriga kortfristiga fordringar		0	63 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	476 522	764 830
		<u>1 232 993</u>	<u>1 187 097</u>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering	14	1 623 050	6 000 000
Kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar	14	<u>1 671 223</u>	<u>1 639 193</u>
		4 527 266	8 826 290
Summa tillgångar		225 066 101	225 431 010

 Följande
 medlemmar

Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

BALANSRÄKNING	Not	2002-12-31	2001-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	11		
Aktiekapital (1.245 aktier)		1 245 000	1 245 000
Reservfond		249 000	249 000
Summa bundet kapital		<u>1 494 000</u>	<u>1 494 000</u>
Fritt eget kapital	11		
Balanserat resultat		15 635 281	15 627 283
Årets resultat		65 011	7 998
Summa fritt kapital		<u>15 700 292</u>	<u>15 635 281</u>
Summa eget kapital		17 194 292	17 129 281
Obeskattade reserver	9		
Periodiseringsfond		62 516	183 272
Ackumulerad överavskrivning		16 813 903	14 857 725
Summa obeskattade reserver		<u>16 876 419</u>	<u>15 040 997</u>
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		185 235 066	187 699 760
Summa långfristiga skulder		<u>185 235 066</u>	<u>187 699 760</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		487 145	543 898
Leverantörsskulder		2 376 543	1 738 556
Övriga skulder		394 718	85 992
Uppl. kostnader/förutbet. intäkter	13	2 501 918	3 192 526
Summa kortfristiga skulder		<u>5 760 324</u>	<u>5 560 972</u>
Summa eget kapital och skulder		225 066 101	225 431 010

Förklarad
Klas Johansson

Klas Johansson



Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2002-12-31	2001-12-31
Indirekt metod			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		11 726 762	11 743 892
Avskrivningar		2 749 693	2 682 646
		<u>14 476 455</u>	<u>14 426 538</u>
Erhållen ränta, reavinst		323 454	201 718
Erlagd ränta		-10 124 483	-10 205 992
Betald inkomstskatt		-25 300	-5 824
		<u>-9 826 329</u>	<u>-10 010 098</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 650 126	4 416 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (minskning) kundfordringar		-511 269	43 250
Minskning(ökning) övriga kortfristiga fordringar		465 373	-932 982
Ökning(ökning) leverantörsskulder		637 987	270 880
Minskning(minskning) kortfristiga rörelseskulder		-381 882	-871 124
		<u>210 209</u>	<u>-1 489 976</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 860 335	2 926 464
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i fastigheter		-5 969 885	-244 000
Förändring pågående ny- och ombyggnad		-713 923	-790 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 683 808	-1 034 688
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering (upptagning lån)		-2 521 447	229 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 521 447	229 637
Årets kassaflöde		-4 344 920	2 121 413
Likvida medel vid årets början		7 639 193	5 517 780
Likvida medel vid årets slut	14	<u>3 294 273</u>	<u>7 639 193</u>

Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter - för egen skuld	2002-12-31	2001-12-31
<u>För skuld till kreditinstitut</u>		
Fastighetsinteckningar	108 760 000	108 760 000
Summa ställda säkerheter	108 760 000	108 760 000
 Ansvarsförbindelser	 Inga	 Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens och Föreningen Auktoriserade revisorers rekommendationer och uttalanden.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Kortfristiga fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning, beräknas bli betalt.

Not 1. Hyresintäkter (belopp i tkr)

	2001	2002	2001	2002	2001	2002
	Grund- hyra	Grund- hyra	Hyres- bortfall	Hyres- bortfall	Netto	Netto
Bostäder	13.773	13.791	-26	0	13.747	13.791
Lokaler	8.976	8.915	0	0	8.976	8.915
Markhyror/arrende	49	49	-19	0	30	49
Garage	71	71	0	0	71	71
Deb.vatten	308	329	0	0	308	329
	23.177	23.155	-45	0	23.132	23 155

Koncernhandel

Varken inköp eller försäljning har skett mellan koncernbolagen.

Fotof
Med or

Kas Johansson

Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

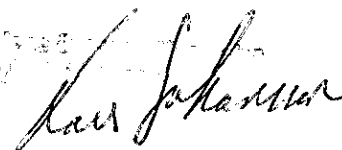
Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

Not 2. Driftskostnader (belopp i tkr)	2002-12-31	2001-12-31
Fastighetskötsel	1 290	1 356
Reparationer	791	1 302
Taxebundna kostnader	1 204	1 090
Försäkringar	98	72
Övriga driftskostnader	2 525	2 832
	<u>5 908</u>	<u>6 652</u>
	2002-01-01	2001-01-01
Not 3. Personal	2002-12-31	2001-12-31
Medeltalet anställda har varit:		
kvinnor	2	2
män	3	3
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>
Löner och andra ersättningar:		
styrelse	84 679	85 107
övriga anställda	1 219 128	1 303 545
Totala löner och ersättningar	<u>1 303 807</u>	<u>1 388 652</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	597 005	618 873
Pensionskostnader - styrelsen	0	0
- övriga anställda	52 800	40 374
	<u>52 800</u>	<u>40 374</u>
Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	1 953 612	2 047 899

Under året har anlitats extern VD. Arvode har utgått med 272.275 kr (295.000)



 Fotokopierad
 med original



Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

Not 4. Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar		2002-12-31	2001-12-31
Inventarier och transportmedel	10-20 %	99 660	152 011
Byggnad	1,1-3%	2 628 640	2 509 242
Markanläggningar	5%	21 393	21 393
Summa årets avskrivning enligt plan		<u>2 749 693</u>	<u>2 682 646</u>

Not 5. Byggnader**Anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	188 815 838	188 815 838
Årets anskaffningar	5 969 885	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>194 785 723</u>	<u>188 815 838</u>

Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-18 522 971	-16 013 729
Årets avskrivning	-2 628 640	-2 509 242
Utgående avskrivningar	<u>-21 151 611</u>	<u>-18 522 971</u>

Utgående bokfört värde

	173 634 112	170 292 867
--	-------------	-------------

Mark

Anskaffningsvärden	44 908 092	44 908 092
Utgående bokfört värde	<u>44 908 092</u>	<u>44 908 092</u>

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	427 855	183 855
Årets anskaffningar	0	244 000
Utgående bokfört värde	<u>427 855</u>	<u>427 855</u>

Avskrivning enligt plan

Ingående avskrivningar	-53 418	-32 025
Årets avskrivningar	-21 393	-21 393
Utgående avskrivningar	<u>-74 811</u>	<u>-53 418</u>

Utgående bokfört värde

	353 044	374 437
--	---------	---------

Summa byggnader, mark och markanläggningar

	218 895 248	215 575 396
--	-------------	-------------




Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-0665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

Taxeringsvärde	2002-12-31	2001-12-31
<u>Hyreshus</u>		
Byggnad	27 684 000	23 923 000
Mark	1 869 000	1 615 000
	<u>29 553 000</u>	<u>25 538 000</u>

<u>Småhus</u>		
Byggnad	44 632 000	40 146 000
Mark	30 323 000	27 275 000
	<u>74 955 000</u>	<u>67 421 000</u>

Av fastigheterna är 5 st ej åsatta taxeringsvärden

Not 6. Inventarier**Anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	1 431 152	1 431 152
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 431 152</u>	<u>1 431 152</u>

Avskrivning enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 193 741	-1 041 730
Årets avskrivning	-99 660	-152 011
Utgående avskrivningar	<u>-1 293 401</u>	<u>-1 193 741</u>

Utgående restvärde enligt plan på kvarvarande inventarier

	137 751	237 411
--	---------	---------

7. Arvode till revisionsföretag

KPMG		
Revisionsuppdrag	25 400	25 000
Andra uppdrag	5 450	2 750
	<u>30 850</u>	<u>27 750</u>

8. Övriga räntetäkter

Räntor	58 100	109 349
	<u>58 100</u>	<u>109 349</u>




Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

Not 9. Obeskattade reserver

Periodiseringsfond tax 2000	0	120 756
Periodiseringsfond tax 2001	62 516	62 516
Ackumulerade överavskrivning från tidigare år	14 857 725	13 131 929
Årets överavskrivning	1 956 178	1 725 796
	<u>16 876 419</u>	<u>15 040 997</u>

Not 10. Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	15 745	15 745
Periodisering kreditförsäkring	443 652	685 667
Övriga förutbetalda kostnader	17 125	63 418
	<u>476 522</u>	<u>764 830</u>

Not 11. Förändring av det egna kapitalet

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 245 000	249 000	15 635 281
Årets resultat			65 011
Belopp vid årets utgång	1 245 000	249 000	15 700 292

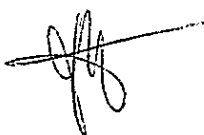
Not 12. Långfristiga skulder förfallotider

	2002-12-31	2001-12-31
Skulder till kreditinstitut 1 - 5 år	138 713 306	141 178 000
Skulder till kreditinstitut senare än 5 år	46 521 760	46 521 760
Summa	185 235 066	187 699 760

Dessa lån löper ut enligt avtal under perioden men beräknas förlängas.

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror	1 047 388	1 591 830
Upplupna semesterlöner	234 211	295 159
Upplupna sociala avgifter	76 868	96 871
Upplupna utgiftsräntor	1 088 451	1 133 666
Övriga upplupna kostnader	55 000	75 000
	<u>2 501 918</u>	<u>3 192 526</u>



Förklarad
med orig.
Klas Johansson

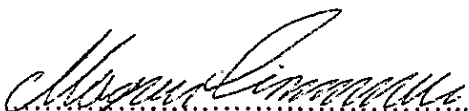
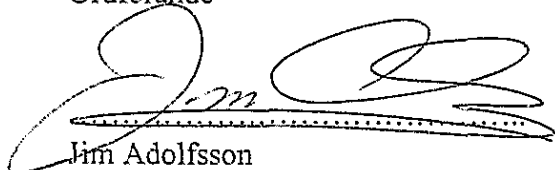
Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-6995

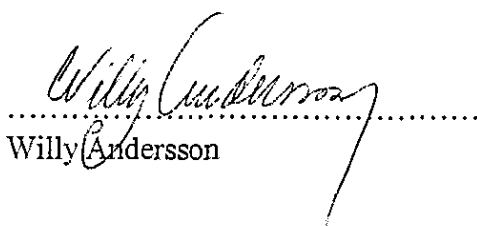
Årsredovisning 2002-01-01 - 2002-12-31

	2002-12-31	2001-12-31
Not 14. Likvida medel - kassaflödesanalys		
Kassa och bank	1 671 223	1 639 193
Kortfristiga placeringar	1 623 050	6 000 000
	<u>3 294 273</u>	<u>7 639 193</u>
 Marknadsvärde för kortfristiga placeringar	 1 721 199	 6 130 755
 Not 15. Fastighetsskatt		
Årets fastighetsskatt	<u>861 883</u>	<u>770 407</u>

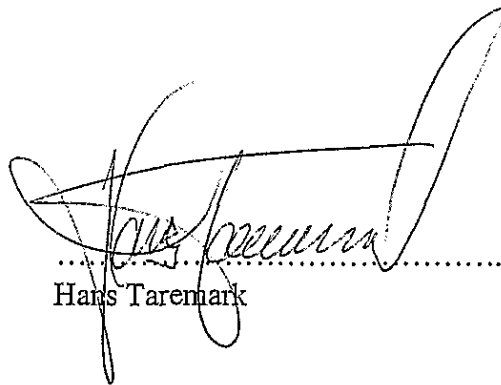
Öckerö 2003-02-13


Morgan Simonsson
Ordförande


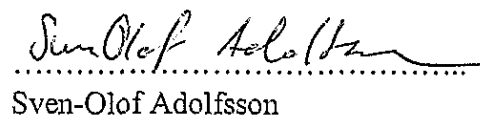
Jim Adolfsson



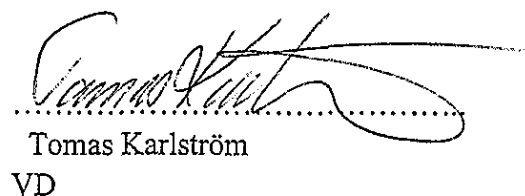
Willy Andersson



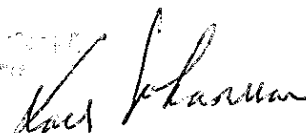
Hans Taremark



Sven-Olof Adolfsson


Tomas Karlström
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2003-03-06


Lars Johansson
Auktoriserad revisorFörklarad
med
med
med


Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB

Org nr 556495-9665

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för år 2002. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Öckerö den 6. maj 2003



Lars Johansson
Auktoriserad revisor

Fotograf Lars Johansson
Öckerö AB

